

VADEMECUM dotyczące podzielnikowego systemu rozliczania ciepła w naszej Spółdzielni

Mieszkańcy pytają, więc odpowiadamy. To vademecum ma na celu rozwianie wszelkich wątpliwości związanych z systemem podzielników ciepła, a także ułatwienie mieszkańcom zrozumienia zasad jego działania i korzyści płynących z jego stosowania.

1. Dlaczego zakup i montaż podzielników nie jest finansowany z funduszu remontowego?

Zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zakupu ciepła za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie” koszt montażu zgodnie z § 30 ust. 7 ponosi lokator. Jest to uzasadnione tym, że montaż podzielników prowadzimy w poszczególnych budynkach niekoniecznie obejmujących całą nieruchomość i koszty ich montażu nie powinny dotyczyć budynków nie kwalifikujących się do montażu. W sytuacji kiedy 100% budynków w danej nieruchomości będzie opomiarowanych jest możliwość przejścia na finansowanie podzielników z funduszu remontowego tak jak w przypadku wodomierzy lokalowych.

2. Jaki będzie koszt odczytów podzielników i kto go będzie ponosił?

Koszt odczytów podzielników jest częścią całkowitego kosztu rozliczenia, który obejmuje kompleksową obsługę, w tym odczyt, weryfikację danych, opracowanie kosztów i przedpłat, wykonanie rozliczenia oraz wydruk i dostarczenie rachunków. Całkowity koszt obsługi wynosi 11 zł netto za każdy podzielnik.

3. Kto jest producentem podzielników ?

Producentem podzielników jest firma Apator-Metra z siedzibą w Sumperku w Czechach i tam odbywa się ich produkcja. Za dystrybucję urządzeń odpowiada natomiast firma Almot-Eco Bis Sp. z o.o.

4. Jak będzie odczytywany i rozliczany podzielnik?

Podzielniki będą odczytywane zdalnie dzięki zastosowaniu zaawansowanego systemu telemetrii. Dane z podzielników są automatycznie przesyłane do urządzeń odczytujących, gdzie następuje ich weryfikacja i zapis. Takie rozwiązanie umożliwia precyzyjne dokonywanie odczytów oraz minimalizuje ryzyko błędów typowych dla ręcznego odczytu.

5. Jaka firma rozlicza podzielniki? Czy istnieje możliwość zmiany firmy rozliczającej?

Rozliczenia podzielników są wykonywane przez firmę Inwestor z Głogowa wyłonioną w drodze wyboru ofert, która w procesie rozliczania kooperuje z właścicielem autorskiego systemu rozliczeniowego firmą Almot-Eco Bis Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Zmiana firmy nie jest możliwa, ponieważ usługa ta jest integralną częścią obowiązującego systemu rozliczeniowego przypisaną do stosowanego przez spółdzielnię typu podzielnika i wynika to z zawartych umów.

6. Czy był przeprowadzony przetarg na montaż podzielników?

Spółdzielnia wystosowała zaproszenia do złożenia ofert do kilku firm rozliczeniowych. W efekcie otrzymaliśmy dwie oferty na zakup oraz montaż podzielników, oferta PULiP Inwestor spółka z o.o. z Głogowa okazała się korzystniejsza.

7. Dlaczego montujemy podzielniki w łazienkach? Jak to wpłynie na koszty ogrzewania?

Podzielniki ciepła są instalowane w łazienkach, ponieważ zgodnie z zasadą efektywności energetycznej wszystkie pomieszczenia w budynku powinny być objęte pomiarem zużycia ciepła. Dzięki temu możliwe jest sprawiedliwe rozliczanie kosztów ogrzewania, uwzględniające rzeczywiste zużycie ciepła w każdym lokalu.

Montaż podzielników w łazienkach pozwala uniknąć sytuacji, w której część kosztów ogrzewania byłaby przerzucana na inne pomieszczenia, a tym samym na innych mieszkańców. W efekcie mieszkańcy mają większą kontrolę nad swoimi wydatkami na ogrzewanie, co może skłonić ich do bardziej świadomego i oszczędnego korzystania z ciepła.

8. Czy przed zamontowaniem podzielników elektronicznych były przeprowadzone analizy dotyczące ocieplenia budynku, czy przeprowadzone zostały badania termiczne, jakie są straty ciepła – w jakim stanie jest ocieplenie?

Dla wszystkich budynków znajdujących się w zasobach SM "Nadodrze" zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. § 5 pkt. 2 została wykonana analiza techniczno-ekonomiczna. Analiza techniczna wykazuje, czy występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników, natomiast analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykazuje, czy projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników jest wyższa niż koszt zakupu, montażu oraz eksploatacji urządzeń. Audyty energetyczne mamy wykonane dla wszystkich budynków dla których w latach 2015-2020 została wykonana termomodernizacja z programu Unijnego, a także dla grupy budynków w programie Feniks.

9. Skoro płacimy za zamontowanie podzielnika, dlaczego nie mieliśmy możliwości wyboru firmy od której zakupujemy?

System rozliczania ciepła musi być jednolity i pochodzić od jednego dostawcy, aby zapewnić jego spójność, prawidłowe funkcjonowanie oraz rzetelne rozliczenie kosztów

ogrzewania. Różne modele podzielników mogą działać na odmiennych zasadach i nie być kompatybilne z zastosowanym systemem odczytu oraz metodologią rozliczania. Decyzja o wyborze dostawcy podzielników została podjęta przez Zarząd Spółdzielni w celu zapewnienia jednolitości systemu dla wszystkich zasobów. Dzięki temu możliwa jest precyzyjna analiza zużycia ciepła oraz sprawiedliwe rozliczenie kosztów dla wszystkich mieszkańców, bez ryzyka błędów wynikających z niekompatybilnych urządzeń lub różnych metod pomiarowych.

10. Czy w sytuacji wymiany podzielników oraz montażu łazienkowych w kilku etapach płacimy za dodatkową wizytę monterów?

Cena zryczałtowana obejmuje koszt podzielnika z montażem. Opłata dodatkowa może wystąpić w przypadku, gdy konieczność dodatkowych wizyt wynika z winy użytkownika lokalu.

11. Czy zostały zweryfikowane ilości żeberek na grzejnikach w lokalach jedni mają więcej inni mniej, a jeszcze niektórzy mają zdemontowane grzejniki w kuchni i nie są wtedy opomiarowani?

Tak, moce grzejników wprowadzane są do podzielnika. Podczas montażu wykonana została inwentaryzacja aktualnie zamontowanych grzejników w celu doboru współczynników oceny grzejników uwzględniających moc i rodzaj grzejników. Demontaż grzejnika w kuchni nie powoduje zmniejszenia powierzchni przyjmowanej do rozliczenia, zaś pozostałe grzejniki muszą dostarczyć ciepło potrzebne do ogrzania kuchni, co powoduje, że demontaż grzejnika nie wpływa na zmniejszenie kosztów ogrzewania.

12. Dlaczego obsługa podzielników realizowana jest przez firmę zewnętrzną?

Obsługa podzielników jest realizowana przez firmę zewnętrzną, ponieważ dysponuje ona zaawansowanym systemem do zdalnego odczytu oraz rozliczania zużycia ciepła. Na rynku nie ma ogólnodostępnego oprogramowania, które spełniałoby wszystkie aktualne wymogi prawne, zapewniałoby pełną integrację z systemem czynszowym oraz było intuicyjne w użytkowaniu.

Dodatkowo, samodzielne wykonywanie rozliczeń przez Spółdzielnię wiązałoby się z koniecznością poniesienia wysokich kosztów zakupu i utrzymania odpowiedniego systemu oraz zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników. Powierzenie obsługi podzielników firmie zewnętrznej pozwala na optymalizację kosztów oraz zapewnia rzetelność i profesjonalizm w procesie rozliczania.

13. Czy osoby posiadające grzejniki pod wanną również będą miały zamontowane podzielniki?

Nie, do momentu dostosowania technicznego instalacji do możliwości zamontowania podzielnika.

14. Dlaczego wybrany został akurat ten model podzielnika, czy posiada on wymagane certyfikaty?

Podzielniki E-ITN 40 posiadają deklaracje zgodności z Polskimi normami.

15. Jak działa podzielnik?

Podzielnik kosztów ogrzewania mierzy temperaturę grzejnika i pomieszczenia. Średnia temperatura pomieszczenia zapamiętywana jest w sposób ciągły. Zużycie ciepła jest rejestrowane, gdy spełnione są wszystkie z poniższych warunków:

- Temperatura grzejnika przekracza 23°C,
- Różnica temperatur między grzejnikiem, a pomieszczeniem wynosi co najmniej 4°C,
- pomiar odbywa się między 1 września a 31 maja.

Oznacza to, że podzielnik nalicza zużycie tylko wtedy, gdy grzejnik jest cieplejszy od otoczenia i rejestruje wskazania tylko w sezonie grzewczym.

16. W jaki sposób montowany jest podzielnik?

Podzielniki montujemy przy pomocy śrub i uchwytów dopasowanych do danego grzejnika. Po zamontowaniu podzielnika automatycznie uruchamia się plomba elektroniczna oraz blokują mechaniczne zatrzaski uniemożliwiające jego demontaż.

17. Czy dogrzewanie pomieszczeń będzie miało wpływ na działanie podzielnika? Czy para z kąpieli, suszarka z praniem, włączenie klimatyzatora spowoduje, że czujnik wskaże wyższą temperaturę na grzejniku?

Zgodnie z pkt. 15 podzielnik musi mieć zapewnione kilka warunków. Przy zwiększeniu temperatury pomieszczenia wyłączony grzejnik będzie miał maksymalnie taką samą temperaturę jak powietrze w lokalu. Liczba cykli pomiarowych podzielników jest bardzo duża (pomiar co 2 minuty), co sprawia że rozsądne używanie klimatyzacji czy innych źródeł ciepła do okazjonalnego dogrzania mieszkania nie wpłynie na wskazania podzielników. Korzystanie z innych źródeł (przede wszystkim grzejniki elektryczne) w dużym stopniu może być jednak ekonomicznie nieuzasadnione – ciepło sieciowe jest tańsze niż prąd w odniesieniu do 1kWh energii. Ponadto, część kosztów zależna jest od powierzchni i nawet przy wyłączonych grzejnikach w lokalu nastąpi konieczność ich pokrycia.

18. Podzielniki przed zamontowaniem nie były wyjmowane z oryginalnego opakowania w obecności mieszkańców. Nie otrzymaliśmy protokołu z zamontowania tego urządzenia, nie wiemy czy został zamontowany prawidłowo?

Podzielniki dostarczane są w zbiorczych opakowaniach według specyfikacji zamówienia, rozmiar opakowań z podzielnikami jest dopasowany do europalety (120x80cm) i uniemożliwia ich wykorzystanie podczas montażu ze względu na zbyt duże gabaryty. Protokoły były sporządzane w wersji elektronicznej, wraz z dokumentacją zdjęciową, natomiast montaż sprowadza się do założenia płytki montażowej w miejscu przewidzianym przez instrukcję producenta i „zatrzaśnięciu” podzielnika w celu aktywacji plomb.

19. Dlaczego nie została nam przekazana instrukcja obsługi tych podzielników tylko ulotka, która nic nie wnosi – chcemy wiedzieć jak korzystać z tych podzielników, jaką mają gwarancje, żywotność baterii?

Podzielnik jako urządzenie jest bezobsługowy dla lokatora – dostęp użytkownika lokalu pozwala na sprawdzenie numeru urządzenia (ten sam co na obudowie, poniżej kodu QR), daty bieżącej i początku kolejnego okresu rozliczeniowego oraz wskazań podzielnika. Bateria jest niewymienna w warunkach domowych ze względu na konieczność zastosowania stałych połączeń elektrycznych, co zapewnia 10 lat żywotności i niezbędną rezerwę technologiczną (1 rok). Gwarancja na podzielniki została udzielona na 10 lat.

20. Dlaczego montaż tych podzielników jest wykonywany na innej wysokości grzejnika niż poprzednie (dla uzyskania wyższej temperatury im wyżej tym ciepłej i wyższy wskaźnik poboru ciepła?).

Podzielniki montowane są zgodnie z dokumentacją producenta, opracowaną na podstawie normy EN 834, która wskazuje, że miejsce montażu powinno znajdować się między 66 a 80% wysokości grzejnika, przy czym zalecana wysokość montażu to 75% wysokości grzejnika do miejsca położenia czujnika (połowa długości podzielnika). Ze względu na inne niż do tej pory wymiary podzielnik sprawia wrażenie zamontowanego wyżej, mimo że według naszej wiedzy miejsce montażu jest to samo. Miejsce montażu podzielnika nie wpływa na koszty ogrzewania budynku – te są ustalane na podstawie odczytów głównego ciepłomierza, lecz na dokładność podziału kosztów pomiędzy lokatorów – im więcej jednostek tym dokładniej można podzielić koszty pomiędzy poszczególnych lokatorów.

21. Czy opłaca się zamontować podzielnik?

Montaż podzielnika ciepła może być korzystny dla mieszkańców, ale jego opłacalność zależy od kilku czynników, takich jak indywidualne zużycie ciepła, nawyki grzewcze oraz stan techniczny budynku. Jeśli racjonalnie korzystamy z ogrzewania, montaż podzielnika może przynieść realne oszczędności na poziomie około 20-25%.

Opierając się o przykład : koszt zakupu ciepła dla mieszkania o powierzchni 50m² to kwota średnio około 4tys. zł. Jeśli w ciągu roku zaoszczędzimy 10% na ciepłe w tym mieszkaniu to już po pierwszym roku zwraca nam się koszt montażu podzielników, a w kolejnych latach jest to już realny zysk mieszkańców na mniejszym zużyciu ciepła.

Podzielnik ciepła jest urządzeniem, które wpływa na świadomość użytkowników co przekłada się na racjonalne gospodarowanie ciepłem oraz zwiększa kontrolę nad rachunkami za ciepło. Warto jednak pamiętać, że nie jest to licznik ciepła, a jedynie urządzenie pomagające rozliczać koszty.